

עלון המשפט



ביה"ד "נתיבות חיים" שע"י מוסדות מענה שמחה י-ם בנשיאות הגאון הרב נפתלי נוסבוים שליט"א פנים מאירות 1 י-ם טל: 02-5023637/55

גליון חודש ניסן ה'תשע"ב | 44

תוכן העניינים:

- א | שאלות שכיחות בענייני תשלומי וועד הבית
- ב | פסקי דינים – איסור גניבת דעת – חלק ג'

מודעה רבא לאורייתא

בשמחה רבה הננו לבשר ולהזמין את הציבור הרחב לכנס הגדול יום העיון החמשה עשר בענייני ועד הבית

אשר יתקיים בעזהשי"ת

ביום רביעי כ"ו ניסן תשע"ב

בהיכל כוללנו ביהמ"ד היכל שמואל

רח' פנים מאירות 1 עיה"ק ירושלים

במעמד ובראשות

גדולי הדיינים שליט"א

מנחה 15:15

הגאון ר' מנדל באואר שליט"א 15:35
דברי פתיחה

הגאון ר' שלמה זעפרני שליט"א 15:45
מעמדו של וועד הבית

הגאון ר' אברהם בוטרמן שליט"א 16:45
השלכות הלכתיות מחוק בתים משותפים

הגאון ר' משה מרדכי פרבשטיין שליט"א 17:45

בין הנושאים שיועלו:

תוקפו וחובתו של וועד הבית • משכיר ושוכר מול וועד בית • הקריטריונים במינוי נציגות לוועד הבית • חיוב וועד הבית במעקה ובמזוזה • השלכות הלכתיות מחוק בתים משותפים • גדר הבעלות על גגות וחצירות הצמודות לדירות מסוימות • תוקף התקנון המופיע בחוק, לעניין תיקון נזילות, אסיפת דירים ועוד

ניתן להאזין לשיעורים בשידור חי

ב"קול הלשון" טל: 03-6171111 ואח"כ כוכבית או בשלוחה 172 לאחר השיעורים

יום העיון הוא לעלוי נשמת הרב יוסף ב"ר אברהם הכהן באואר ז"ל

הגאון הרב מנדל שפרן שליט"א
ראש ישיבת "נועם התורה" ואב"ד

שאלות שכיחות בענייני תשלומי וועד הבית

שיעור שנמסר ביום העיון בבית מדרשינו – כט תשרי תשע"ב

א. האם תשלום וועד הבית צריך להתחלק לפי שטח הדירה או מספר חדרים או מספר נפשות?

תשובה: בשכונות חילוניות או מעורבות, או אם רשום בחוזה המכר שהתקנון של הבנין יהיה התקנון המצוי, יש לחלק לפי גודל הדירה. אם הדירות הן בגודל המקורי, לפי התוכנית שהקבלן בנה, יש לחשב לפי האחוזים ברכוש המשותף הרשומים בטאבו לכל תת חלקה. אבל אם היו הרחבות דירות בבנין, יש למדוד את גודל הדירות. בנינים שנהגו לחשב לפי מספר החדרים, המנהג הגיוני ויש לחשב כן. בשכונות חרדיות נהוג לחלק לפי יחידות דיור. אבל אם יש לאחד דירה בגודל של פי שלוש מדירות אחרות, יש לחייב את בעל הדירה הגדולה לשלם יותר. כמו כן, אם יש הוצאה גדולה לצורך חיזוק הבניין ומקיימים לשם כך גביה מיוחדת, יש לחלק לפי גודל הדירה.

« המשך בעמ' 5 »

הרב יוסף פליישמן שליט"א

פסקי דינים – גניבת דעת – חלק ג'

כהקדמה, נציג כאן דין שנתבאר בעלוני הקודמים: על אף האיסור להטעות, אם אדם טועה וכתוצאה מכך מכיר טובה, והיה צריך לחשוב בעצמו שייתכן שקביעתו מוטעית, אין חיוב להעמידו על טעותו, כיון שהוא מטעה את עצמו. עם זאת, ישנם מקרים שאף אם אדם טעה

1 בגמ' חולין דף צד ע"א מבואר שאסור לפתוח חבית יין חדשה לכבוד אורח כשבין כך היה צריך לפתוח את החבית והאורח יחשוב שפתחו לכבודו בלבד. ושם בע"ב מבואר שמותר למכור בשר טריפה לגוי מבלי לומר לו כלום, אפילו אם הגוי יחשוב שהוא בשר כשירה, כיון שהגוי טועה מעצמו. עוד מבואר בגמ' שם מעשה שמר זוטרא הלך מסיכרא לבי מחוזא ורבא ורב ספרא שלא ידעו מכך הלכו מבי מחוזא לסיכרא ונפגשו בדרך, ומר זוטרא חשב שרבא ורב ספרא יצאו לקראתו לקבל פניו ואמר להם שלא היו צריכים לטרוח כל כך, ענה לו רב ספרא שכלל לא ידעו שיצא לדרך ולא יצאו לכבודו, ורבא אמר לרב ספרא שלא היו צריכים לומר למר זוטרא שלא יצאו לכבודו, כיון שהוא טעה מעצמו. וכתב רש"י שם ד"ה אינהו לעניין הפותח חבית לאורח "ואומר לו בשבילך אני פותחם דודאי גונב דעתו", ולפי דעתו אם המארח אינו אומר כלום והאורח טועה מעצמו, מותר. והתוספות שם סוברים שאם הסיבה האמיתית אינה שכיחה וממילא סביר שהאורח יטעה, אסור אפילו אם אינו אומר כלום. אבל אם האורח היה צריך לחשוב מעצמו שלא פתחו לכבודו והוא טועה שפתחו לכבודו, אין חיוב להעיר לו. וכן מר זוטרא היה צריך לעלות על דעתו שרבא ורב ספרא הלכו לצורך אחר. וכן הסכימו בחידושי הרמב"ן ובחידושי הריטב"א שם. וז"ל הרמב"ן: "היה לו לחשוב שלדרך היו הולכין, דמה ראה לומר בשבילו באו... כל אותם האמורים למעלה קרובים להטעות ועשויים להטעות הן". וכן פסק בפסקי הרא"ש שם סי' יח וכתב על מר זוטרא "דמנא ליה דידעו בביאתו". וכן נפסק בטור וש"ע סי' רכח סעיף ו' וז"ל הש"ע: "ואם הוא דבר שאיבעי ליה לאסוקי אדעתיה שאינו עושה בשבילו ומטעה עצמו שסבור שעושה בשבילו לכבודו, כגון שפגע בחבירו בדרך וסבור זה שיצא לקראתו לכבודו אין צריך להודיעו". ועיין בעלון 42 הערה 5 פסק מהגרי"ש אלישיב שליט"א בעניין גניבת דעת בהשתתפות בחתונות מחוץ לעיר. בספר תתן אמת ליעקב פרק ה סי' קכה מביא מעשה מהגרי"ש איוערבאך שהגיע לשמחה של אחד מגדולי ראשי ישיבות שהתקיימה מחוץ לעיר, ומיד כשהגיע סיפר

« המשך בעמוד הבא »

בית הוראה לענייני ממונות "נתיבות חיים"

שע"י כולל חושן משפט אוהל יוסף

בית ההוראה נותן מענה טלפוני בטלפון: 02-5023637

בימים א-ה בין השעות 3.30-1.40 ובימי שישי בין השעות 1-11

בית ההוראה יהיה סגור מיום ראשון ט ניסן עד יום שלישי כה ניסן

מעצמו יש לתקנו, וישנם אופנים שאפילו אם הטעות סבירה אין חיוב לתקנו, וכדלהלן:

1. בירושלמי מבואר שאם אדם רואה שאנשים מכבדים אותו על שידוע שתי מסכתות ובאמת הוא יודע מסכת אחת בלבד, הרי הוא צריך להעמיד אותם על טעותם². ונחלקו הפוסקים בטעם דין זה. יש סוברים שדין זה הוא משום גניבת דעת ולמדו מכך, שאף שאין איסור גניבת דעת אם חבירו טועה מעצמו ומכיר לו טובה, מכל מקום אם הטועה משלם כסף או מכבד יותר מהראוי מצד טעותו, יש לתקנו³. ויש אומרים שדין זה אמור רק אם אומרים לו בפניו שלמד שתי מסכתות, או טעות אחרת, והוא שותק, ששתיקתו מתקבלת כהסכמה, אבל אם יודע שחבירו טועה מעצמו והוא לא אומר לו בפניו, אין חיוב להעיר לו⁴. ויש

לבעל השמחה שהגיע לעיר בשביל שמחה אחרת, ואמר לנוכחים שאין זה זהירות יתירה אלא גמרא מפורשת. וכנראה שבעל השמחה לא היה אמור לחשוב מעצמו שהגרש"ז הגיע בשביל סיבה אחרת. בספר עלינו לשבח בראשית עמוד רג כתוב שאם אדם הגיע לבית חולים ואגב נכנס לבקר חולה אחר שנמצא שם ולא היה נוסע לצורך אותו חולה במיוחד, והחולה שמח בביאתו, אינו צריך לומר לחולה שלא הגיע במיוחד. ודבריו צ"ע שאם החולה לא אמור להעלות בדעתו שהגיע לצורך אחר, הרי הוא חייב לומר לו, אם לא יגורם לו חלישות הדעת שעלול לגרום להחמרות מצבו.

2 ז"ל הירושלמי בשביעית פ"ג סוף ה"ג (מובא בהגהות מיימוניות הלכות רוצח פ"ז אות א): "אמר רבי יוסי הדא אמרה בר נש דתני חדא מיכלא והוא אזל לאתר ואינון מוקרין ליה בגין תרתני צריך מימר לון אנא חדא מיכלא אנא חכים". ומפרש הפני משה שם שהמילה 'מיכלא' הוא מלשון מכילתא, כלומר מסכת אחת, ורבי יוסי לומד דין זה מהמשנה שמובאת שם "רוצח שגלה לעיר מקלט ורצו אנשי העיר לכבדו יאמר להם רוצח אני", שהוא הדין אם רוצים לכבד אדם בגלל שחושבים בטעות שהוא יודע שתי מסכתות ובאמת אינו יודע רק אחד, שהוא חייב להעמיד אותם על הטעות.

3 ביפה מראה על הירושלמי שהובא בהערה 2, הקשה מהגמ' בחולין שהובאה בהערה 1, שאם הגוי טועה מעצמו אין איסור, ואם כן גם התלמיד חכם מעולם לא אמר ולא הראה שהוא יודע יותר ממסכת אחת ואלו שמכבדים אותו טועים מעצמם. וכתב שלדעת התוספות אפשר לדחוק שבדרך כלל תלמיד חכם יודע יותר ממסכת אחת ולכן סביר שיטען, אבל לדעת רש"י שרק אם אומר אסור, קשה. ותירץ שיש איסור בכבוד יותר מסתם החזקת טובה, כיון שאם מקבל כבוד הרי זה כאילו מקבל תשלום, ולכן גם אם המכבד טועה מעצמו, יש להעיר לו, כדי שלא לקבל כבוד שאינו מגיע לו. ומוכח בדבריו שלא רק אם מקבל כבוד על שחושבים בטעות שלמד יותר תורה, יש להעמיד את הטועים על האמת, אלא אף אם הטעות בדבר אחר שאינו קשור לכבוד התורה, שהרי בירושלמי מדמים דין זה לרוצח בשוגג שחייב לומר לאנשים שרוצים לכבד אותו שהוא רוצח. ומשמע מדבריו שהאיסור הוא מצד גניבת דעת, שהרי כן הבין בקושיא, ולכן הקשה מדעת רש"י שאין בזה איסור גניבת דעת, ומתירן שיש חילוק בין דין זה לדין של רש"י. אמנם ייתכן, שאין איסור גניבת דעת ממש אם מקבל כבוד בטעות ואינו מעיר, אלא כעין גניבת דעת. בשו"ת חיים שאל ח"א סי' עא אות ו פוסק על פי דברי היפה מראה שאין לומר על אדם שבחים שאין בו, ולכן פסק על אחד שצווה שלא יגידו עליו שום תואר בהספדים, שיש לקיים צוואתו, כיון שאם יגזימו בתארים הרי הוא עלול להיענש על כך, וז"ל: "הויא לנפשו כי על הכל יתן דין וחשבון, חייב לומר בפירוש כי אינו ראוי לכבוד זה ובהו יפטר מעונש מתעטף בטלית שאינו שלו" (ובאמת שיש גמ' מפורשת בברכות דף סב ע"א שנופרעין מן המתים שמספידים אותם בשבחים שאינם אמיתיים, ולפי מה שכתב בפסקי הרא"ש מ"ק פ"ג סי' סג הפירוש בגמ' הוא שנענשים על כך שמספידים אותם בשבחים שאין בהם, אמנם יש פירושים אחרים בדברי הגמ'). ונראה מדבריו שהחילוק של היפה מראה בין כבוד להחזקת טובה, אינו רק לפי דעת רש"י, אלא אפילו לפי מה שפוסקים כדעת התוספות שאם הטעות סבירה יש איסור אפילו בהחזקת טובה, ואם כן אין הכרח לחלק בין כבוד להחזקת טובה, מכל מקום החילוק מסתבר שאם מקבל כבוד יש איסור אפילו אם אין מקום לטעות. שהרי אם חידושו של היפה מראה הוא רק בדעת רש"י, לא היה לו להביא ראיה מכך לדין שפוסקים כהתוספות. וכן נראה שפסק בשו"ת שו"א ומשיב מהדורה החמישית סי' פה ד"ה והנה הט"ז, בדעת התוספות, שרוב אמר לרב ספרא שלא היו צריכים לומר למר זוטרא דבר משום שמר זוטרא אטעה את עצמו "לא הגיע לרב ספרא שום טובה".

4 בשו"ת מהרי"ט ח"ב או"ח סי' ח (ד"ה הכנעה) גם כן מפרש את הירושלמי שהאיסור הוא משום גניבת דעת ומקשה שהן לפי פירוש רש"י בחולין והן לפי פירוש התוספות לא היה אמור להיות איסור בכך. ומיישב שהאיסור בירושלמי הוא דוקא משום שמקלסים אותו בפניו והוא שותק, ששתיקתו מתקבלת כהסכמה. ועל פי דבריו פסק לבעל תשובה שמתנהג בהכנעה ובתענוית לכפר על עוונותיו, שאם חושבים עליו שהוא חסיד ומכבדים אותו על חסידותו, הרי הוא צריך להודיע למכבדים שהוא עושה כן לכפר על עוונותיו. לפי מהרי"ט לא היה אמור להיות איסור על נפטר שמקלסים אותו בשבחים שאין בו, שהרי אי אפשר ללמוד משתיקתו כלום. אולם בשו"ת חיים שאל שהובאה בהערה הקודמת

סוברים שדין זה אמור רק בתלמידי חכמים שמכבדים אותם על תורתם, והטעם אינו משום גניבת דעת, אלא מצד מידת ענווה⁵.

2. הרבה פוסקים סוברים שאם גוי טועה, אפילו טעות סבירה לטעות בה, לא צריך להודיע לגוי, כל עוד שהיהודי אינו אומר או עושה פעולה אקטיבית (בקום ועשה) המכוונת להטעות את הגוי⁶. ויש סוברים

כותב על המהרי"ט שדבריו קשים ואינו מפרש מה קשה. ואפשר לפרש כוונתו, שאי אפשר לפרש ברש"י ותוספות שסיבת ההיתר הוא משום שאין אומרים לו בפניו, שהרי בגמ' שם מובאת הוכחה שאם אנשים טועים מעצמם אין צורך להעיר להם ממעשה שמר זוטרא הלך מסיכרא לבי מחוזא ורובא רוב ספרא שלא ידעו מכך הלכו מבי מחוזא לסיכרא ונפגשו בדרך, ומר זוטרא חשב שרובא רוב ספרא יצאו לקראתו לקבל פניו ואמר להם שלא היו צריכים לטרוח כל כך, ורובא אמר לרב ספרא שלא היו צריכים לומר למר זוטרא שלא יצאו לכבודו, כיון שהוא טעה מעצמו. הרי שאף אם אומרים את הטעות בפניו והוא שותק אין איסור. ואפשר ליישב שכיון שאם יאמרו למר זוטרא שלא יצאו לכבודו, הרי הוא עלול להיפגע וכפי שטען שם רבא לרב ספרא, ממילא היה אמור מר זוטרא להבין שרובא רוב ספרא שותקים כדי שלא לפגוע בו ואין ראיה משתיקתו. וכל האיסור של המהרי"ט הוא כשאין טעם אחר לפרש את השתיקה אלא כהסכמה. ועיין בספר משנת ישראל סי' ו הגהה יא שנדחק ליישב בדרך אחרת.

5 כן כתב בשו"ת מנחת יצחק ח"ג סי' קד, כדי ליישב קושיית היפה מראה, שאין האיסור משום גניבת דעת אלא כעין הגמ' בב"מ דף כג ע"ב "בתלת מילי עבדי רבנן דמשני במיליהו" ואחד מהם הוא 'מסכת' ופירש רש"י שאם שואלים אותו "יש בידך מסכת פלוני סודרה בגירסא או לאו, ואף על גב שסודרה היא לו, יאמר לו לאו, ומדת ענוה היא". ומביא סמך לזה מחידושי הריטב"א בקידושין דף ל ע"א שמביא את הדין של הירושלמי על הגמ' בב"מ. וכן מפרש השי"י קרבן על הירושלמי במכות דף ז ע"ב שדין הירושלמי הוא כעין הגמ' בב"מ. וכתב שדין זה הוא רק בתלמיד חכם שצריך "לפרסם עצמו בכיוצא בזה". וכעין מה שכתב הרמב"ם בהלכות דעות פ"ה ה"א "כשם שחכם ניכר בחכמתו, כן צריך שיהיה ניכר במעשיו", הרי שתלמיד חכם צריך לנהוג במידת הענווה יותר משאר אדם.

6 כן כתב בספר דרך המלך על הרמב"ם הלכות דעות פ"ב ה"ו וראייתו מדברי המרדכי בב"ק סי' קנח (ומובא ברמ"א סי' שמח סעיף ב) שכתב וז"ל: "גזל כנעני אסור וטעותו מותר... פירש ראב"ה דווקא כשהכנעני טועה מעצמו אבל לא שמתענהו, דהא אמר שמואל פריק גיד הנשה אסור לגנוב דעת הבריות ואפילו דעתו של כנעני, ולא יאה דעתו חמור מממונו". הרי שראב"ה סובר שלא ייתכן שגניבת דעת תהיה חמורה מגניבת ממון, ולכן אסר להטעות גוי, ואף על פי כן אם הגוי טועה מעצמו ונתן ליהודי דבר שלא מגיע לו, מותר ליהודי לקבלו ואינו חייב להעמיד אותו על טעותו, ואינו מחלק בין אם הטעות סבירה או לא, אם כן מוכח שאין חיוב להעמיד את הגוי על טעותו, אפילו אם הטעות סבירה ואין בו משום גניבת דעת. עוד מוסיף הדרך המלך שאפילו החולקים על הראב"ה וסוברים שמותר להטעות גוי (הוא דעת התוספות בב"ק דף קיג ע"ב ד"ה יכול ועוד ראשונים, עיין רמ"א שם ובביאור הגר"א שם ס"ק יג) גם כן סוברים שאם יש מעשה או דיבור שקר בהטעיה זו יהיה אסור, וז"ל: "וצריך לומר דאף דלהטעותו דשרי, הוא דוקא בענין שיתרחק מדיבור של שקר, או שלא יעשה פעולה של שקר, רק שיטעה לו בזה שלא יגיד לו האמת, אבל להטעותו באופן שנעשה ענין שקר, על זה אין האיסור שיוציא ממון שלא כדון, רק שיעבור על מדבר שקר תרחק". ומבואר מדבריו שאף לדעת שאר הראשונים אין איסור גניבת דעת כשהגוי טועה מעצמו, אפילו טעות סבירה, אלא שהם מקילים יותר בגוי וסוברים שאפילו להטעות מותר, כשלא כרוך בה מעשה או דיבור של שקר. וכן לפי דעת שאר הראשונים הסוברים כראב"ה אם הגוי טועה מעצמו, אפילו טעות סבירה, אין איסור גניבת דעת. בדומה לזה כתב הט"ז ביו"ד סי' רנד סק"ב "... הוא עובר על דעתו בשב ואל תעשה אין בזה איסור גניבת דעת" ובהו מסביר את הדין המבואר בשו"ע שם, שמותר לקחת כסף שמלך גוי שלח ליהודים לחלק לצדקה, ולחלקו בין עניים גויים, כדי שיהודים לא יקבלו כספי צדקה מגויים. והטעם שהמלך אינו מקפיד במה שמחלקים לעניים גויים, אלא על כך שלא מחלקים לעניים יהודים ובהו עוברים על דעתו בדרך שב ואל תעשה בלבד. למעשה יוצא, שכמעט שאין הבדל בין דעת הראב"ה לדעת החולקים, שהרי אם הגוי טועה לכל הדעות מותר, אפילו אם הטעות סבירה, ואם היהודי מטעה בדיבור או במעשה, לכל הדעות אסור, וכל המחלוקת היא אם היהודי גורם את הטעות ללא מעשה או דיבור. דוגמא על הטעיה ללא מעשה וללא דיבור מצאנו בט"ז הנ"ל, וכן לדעת המהרי"ט ש שהובאה בהערה 4 ששתיקה כהודאה נחשבת להטעיה, ייתכן שיהיה תלוי במחלוקת אם זה אסור בלבד, יסוד זה שהאיסור להטעות גוי להוציא ממון מן הגוי הוא רק מצד איסור גניבת דעת ולא מצד שמפסידים את הגוי, כתוב גם בספר שער המשפט סי' שמח סק"ב, בספר חוט המשולש מהגר"ח מוולוז'ין סי' יז ובספר מחנה אפרים הלכות גניבה סי' ד, ולפי זה – כתבו – שאפילו להמחמירים שאסור להטעות גוי להוציא ממנו ממון, אם אדם עבר והטעה גוי וקיבל ממנו כסף, אינו חייב להשיב את הכסף, כיון שהאיסור הוא מצד גניבת דעת ואין תיקון לאיסור גניבת דעת על ידי חזרת הכסף. ומה שכתב הדרך המלך שדעת המקילים ומתייחס להטעות גוי מקילים עוד יותר באיסור גניבת דעת בגוי וסוברים דאין איסור אלא אם כן מעורב בו שקר, כן משמע גם בספר שיערי תשובה ח"ג אות קפד שכתב "אסור לגנוב דעת הבריות ואפילו דעת גוי, והנה

«המשך בעמוד הבא»

שמותר גם לעשות פעולה אקטיבית כדי להטעותו, אם אינו גורם שהגוי יתגמל אותו כתוצאה מהטעות, אלא שיוכל לעכב ממונו של הגוי⁷. אבל הרבה פוסקים כתבו שלא כדאי להטעות גוי בשום דרך⁸.

3. יש מי שמתיר להסתיר חיסרון במקח, בכוונה תחילה להטעות קונים תמימים או שטחיים שלא יבדקו את המקח, אפילו אם הקונים הם יהודים, אם לקוח סביר היה בודק או שואל ומברר את החיסרון, כיון שעדיין זה נחשב שהלקוח הטעה את עצמו בכך שהסיק מסקנות ללא בדיקה יסודית. לפי דבריו מותר להכניס תנאים באותיות קטנות בחוזה או בפרסום מסחרי, אם אדם סביר היה מבחין בהם⁹. אבל הרבה

החטא הזה חמור אצל חכמי ישראל יותר מגזל הגוי, יען וביען כי שפת שקר אשמה רבה¹⁰. ומשמע שרבינו יונה בא להדגיש חומר איסור שקר, שכל איסור גניבת דעת בגוי, הוא משום איסור שקר. (אמנם, מסתבר שגם לרבינו יונה יתכן שהאיסור גניבת דעת ביהודי, הוא משום ההפסד ליהודי, ולא מצד איסור שקר בלבד. בקובץ הישר והטוב ח"ח עמוד מא כתב הגר"נ נוסביום שליט"א שדעת רבינו יונה גם ביהודי האיסור הוא משום שקר, וכתב שיש בזה מחלוקת בין רבינו יונה לבין הריטב"א והיראים שהבאנו בגליון 42 הערה 7. ולפי מה שכתבנו אין מקור לומר שיש ביניהם מחלוקת.)

7. הט"ז ב"ד סי' קכ"ט יא מביא דעת הב"ח שאוסר להשתמש במשכון של גוי משום איסור גניבת דעת, והט"ז חולק עליו וטובר שאין בזה איסור גניבת דעת, כיון שהמשכון נמצא תחת ידו, ודינו כהפקעת הלוואה שמתורת בגוי. וכתב שאין להקשות מכך שיש איסור למכור נבילה לגוי בחזקת כשרה וז"ל: "לא דמי לכאן, דהתם מוציא דבר שקר מפיו כדי להטעותו ולקבל ממנו החזקה טובה, או מותר ממון בשביל שקר זה, וזהו כמו גניבה מכיסו, וזהו אסור בעובד כוכבים כמו בירשאל. מה שאין כן בהך דהכא אפילו אם יכול לעשות טעדיק ולעכבו כולו לצמצו אין בזה איסור, כיון שכבר תחת ידו הוא בהיתר, שמשו לו בשביל הלוואתו". ביאור דבריו נראה שאם מטעה את הגוי כדי שהגוי יתגמל אותו או יכיר לו טובה מחמת כן בפעולה אקטיבית, או אפילו אם הגוי ימחל לו על חוב, אם ימחול במפורש, הרי זה אסור. אבל אם עושה רק שהגוי לא יבוא לתבוע אותו, חוב או פיקדון, אין איסור גניבת דעת. הט"ז לא פירש אם חידוש חידוש זה בדעת המתירים להטעות גוי, או אפילו בדעת הרב"ה שאוסר להטעות. אבל בשו"ת שואל ומשיב מהדורא חמישה סי' פה כתב שהב"ח שהביא הט"ז שטובר שיש איסור גניבת דעת אם משתמשים במשכון של גוי טובר כדעת הרב"ה. לפי חידושו של הט"ז ניתן להסביר את הגמ' ביומא דף פד ע"א שמתרונתא גילתה לשמואל כיצד לרפאות חולי מסוים וסמכה עליו שלא יגלה לאיש והלך שמואל וגילה. וקשה שהרי עבר על איסור גניבת דעת. ותיירן בספר הערות להגר"ש אלישיב שם שלכן כתב רש"י שם שהמתרונתא היתה עובדת כוכבים. וקשה שהרי מבואר בגמ' חולין דף צד ע"א שאסור לגנוב דעתו של עובד כוכבים. אמנם, לפי הט"ז מובן מאוד כי במה שגילה את הסוד שלה, לא הוציא ממנה שום דבר.

8. כן כתב בבאר הגולה סי' שמח סעיף ב' שלא כדאי לסמוך על הדעה המתירה להטעות גוי, ומביאו הערוך השולחן שם והסכים לדבריו. טעם נוסף שיש להימנע מכך, כיון שבקלות ניתן להיכשל ולעבור איסור על ידי מעשה או דיבור של שקר. וכן בשו"ע הרב הלכות גניבה וגזילה הלכה ד' אוסר להטעות גוי וכדעת הרב"ה (אמנם מתיר להשתמש במשכון של גוי וכדעת הט"ז, ואם כן נראה שהווא חולק על משמעות השואל ומשיב שהוואה בהערה הקודמת, שדעת הט"ז היא רק לפי החולקים על הרב"ה). וכן בהלכות אונאה וגניבת דעת הלכה י' פסק שאם יש מום במקח ומוכרים לגוי חייבים להודיע לו, ואם אינו מודיעו הרי זה נחשב כאילו מטעה אותו.

9. כן משמע מהגמ' בחולין דף צד ע"ב, שמבואר שם שאם יש ליהודים בשר טריפה ורוצים למכורו לגויים יש להכריז "נפל בירשאל לבני חילא", פירש"י בא לידינו בשר לעובדי כוכבים, ומקשה הגמ' "ונימא נפל טריפתא לבני חילא", ומתירן "לא זבני", שהגויים לא ירצו לקנות טריפה, ומקשה הגמ' "והא קא מטעי להו", ומתירן "אינהו הוא דקמטעו נפשייהו". הרי שמותר להכריז במכון בלשון שהגויים יטעו ולא ישימו לב שהבשר הוא טריפה, כיון שהם מטעים את עצמם בכך שלא מבררים. מזה הוכיח בשו"ת אגרות משה יו"ד ח"א סי' לא, שאפילו אם עושה פעולה ומתכוון להטעות אחרים, אינו עובר על איסור גניבת דעת, אם הטעה נחשב בגדר שהוא הטעה את עצמו. ומסביר הטעם משום "דהוא רק גרם בעלמא שיטעו בעצמם". ועל פי זה פסק שמותר לקצבים להטעות כבד שאינו טרי בדם למשך כמה שעות, כדי שעל ידי זה לא יבחין הקונה שהכבד אינו טרי, כיון שאף לאחר השריה אין ההכחה שהכבד טרי ורק שאינו בולט העובדא שהוא אינו טרי. ולכן אף הקונה מקפיד על טרי, עליו לשאול את קצב ולא להסיק מסקנות בעצמו. אמנם, בפירוש אור הישר על הגמ' שם הקשה קושיא דומה, ותיירן שיתכן שחז"ל התירו כן משום שאין הציבור יכול לעמוד בזה, אם הגויים לא יקנו את הטריפות. ולפי דבריו נופלת ראיית האגרות משה. גם לפי דברי הדרך המלך שהבאנו בהערה 6, שאין איסור בגוי שטועה מעצמו, ניתן לדחות את הראיה, שדוקא בגוי שטועה מותרת, מותרת לעשות כן, אבל לא ביהודי שטועה אסורה. ואף שהגמ' משווה שם דין ההכרזה בטרפיפה לגניבת דעת ביהודי, שהגמ' מביא שם את הסיפור עם מר זוטרא ורב ספרא (עיין הערה 2), אינו אלא לעניין הסברא של 'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה', אבל לא לכל הדינים. וכן כתב בשו"ת שואל

ראשונים ופוסקים סוברים שכל ההיתר כשהשני הטעה את עצמו, הוא רק אם לא עשה פעולה מכוונת כדי להטעות, ולפי דעתם אסור להכניס תנאים בחוזה או בפרסום באותיות קטנות במיוחד¹⁰. כמוכן שאף הדעה שמתיר, אינו מתיר לעשות פעולה האמורה לשכנע את הלקוח שהחיסרון אינו קיים בוודאות¹¹. כגון אם מוכר סחורה משני סוגים, סוג מעולה וסוג פחות מעולה, אסור להכניס את הסוג הפחות מעולה במדף שנמצא הסוג המעולה. וכל שכן שאסור לומר ללקוח שסוג זה הוא המעולה¹².

4. אסור למכור סחורה מסוג ב' כאילו הוא סוג א', אפילו אם מבקש מחיר של סוג ב' בלבד, כיון שיש אנשים המקפידים לקנות דוקא מסוג א', ולא סוג ב', אפילו במחיר זול יותר¹³. כמו כן, אסור למכור מוצר משומש או

ומשיב מהדורא חמישה סי' פה שיש חילוק בין יהודי לגוי, שביהודי יש איסור גניבת דעת גם בשב ואל תעשה, מה שאין כן בגוי, וכתב "והא דמייתי מרב ספרא היינו דרשם לא נתכוון להטעותו", ומשמע מדיוק לשונו שאם מתכוון להטעותו אסור ביהודי ומותר רק בגוי ודלא כהאגרות משה.

10. בספר ים של שלמה חולין פ"ד סי' כ כתב על הדין ש'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה' לעניין פתיחת חבית יין בפני אורח כשהאורח חושב שפותרים לכבודו ובאמת הוא פותח בשביל לקוחות שקנו את היין וז"ל: "אם אינו מתכוון כלל להטעותו, אלא פותח החבית לצורך עצמו והוא סובר שבשבילו הוא פותח, איהו הוא דאטעי אנפשיה". וכתב שם שאם מתכוון להטעותו אסור בכל אופן, ומביא כן בשם הר"ן. עוד מביא לשון הרמב"ם בהלכות דעות פ"ב ה"ו "ולא יפתח לו חבית שהוא צריך לפותחן למוכרן כדי לפתוחו שבשביל כבודו פתח", ומדייק שכונת הרמב"ם היא שאם מתכוון לפתוח אסור אפילו אם הוא בגדר ש'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה'. ובזה מתיישב קושיית הלחם משנה על הרמב"ם שם נלמה לא חילק בין אם האורח היה אמור להבחין שלא פתחו בשבילו ובין אם לאו, (הלחם משנה מיישב שהרמב"ם סובר כרש"י והאיסור של גניבת דעת הוא דוקא כשאומר לו), ולפי המהרש"ל אם מתכוון להטעות אסור בכל מקרה. בפירוש עבודת מלך על הרמב"ם שם הסכים לפירוש המהרש"ל וכתב שלכן כתב הרמב"ם דנים אלו בהלכות דעות "ודבר המסור ללב הוא שאינו רשאי לעשות כן כדי לפתוח לחבירו". נמצא שלפי דעת המהרש"ל והבנתו בדעת הרמב"ם ולפי דעת הר"ן אסור להטעות בכוונה בכל מקרה, וכן דעת השואל ומשיב שהובא בהערה הקודמת, וכן נראה דעת השו"ע הרב בהלכות אונאה וגניבת דעת הלכה יט שכתב שאין לרמות גם באופן שכולם יודעים שמרמים בצורה כזאת, כיון שאולי יש יחידים שיטעו, משמע שאף אם אדם סביר אינו טועה אסור, אם מתכוון לרמות. וכן מפורש דעת שו"ת דברי מלכאל ח"ג סי' נד שהובאה בהערה 19. אמנם יש לעיין בכוונת הסמ"ע שכתב בס' רכח סק"ט לעניין הפותח חבית לכבוד אורח והחבית כבר היתה פתוחה לפני כן וז"ל: "וזה הבעל הבית מראה נפשו לפני האורח כאילו עתה פתחו בשבילו, וזה גם כן אסור, ולא אמרינן איהו דאטעי נפשיה דהיה לו לראות שפתוחות היו כבר". והלשון סתום, אפשר לפרש שהיה "הוא אמינא" שקל לאורח להבחין אם החבית היתה פתוחה לפני כן, ולכן מותר לפתוח, והחידוש הוא שקשה להבחין ולכן אין אומרים 'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה'. ואפשר לפרש שכיון שמתכוון להטעות אין ההיתר של 'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה' אף שקל להבחין, ושלא כדעת האגרות משה. הערוך השולחן בס' רכח סק"ג כותב "אבל אם הוא אינו מאנה אותו, שבאמת אינו פותחה בשבילו ולא מראה לו כאילו פותחה בשבילו, רק האורח מטעה את עצמו" משמע שאם מראה לאורח כאילו פותחה בשבילו, אין היתר של 'איהו הוא דקא מטעי אנפשיה'. אמנם, ייתכן לפרש דבריו שאם מראה לאורח שפותח בשבילו במיוחד, האורח מבין את הרמז שמתכוונים להראות לו ולכן שוב אינו מעלה על דעתו שלא פתחו בשבילו. וכן מציינו בספר עמק הלכה ח"ב סי' ה שחלק על האגרות משה (לאחר שפרסם את דעתו בקובץ הפרדס) מצד איסור אונאה אם הקצב גובה מחיר של כבד טרי עבור כבד ישן שנצבע בדם. ועוד כתב שהמציאות שונה ממה שכתב האגרות משה, ומי שרואה כבד זה אינו אמור להסתפק שמה הוא ישן, ולכן אסור אפילו אם נקבל את החידוש ההלכתי של האגרות משה.

11. כן כתב בשו"ת אגרות משה שהובאה בהערה 9 ליישב לפי שיטתו שמותר גם אם מכון לרמות, למה מבואר בב"מ דף ס ע"א שאסור לצבוע שערות של עבד המוצג למכירה, כדי שיחשבו עליו שהוא צעיר, הרי הקונה יכול לברר על גילו של העבד, ותיירן דכצבוע השערות נראה שהעבד צעיר בוודאות, והקונה לא יעלה על דעתו להסתפק שאולי הוא זקן, מה שאין כן אם שורה את הכבד בדם אין זה מוכיח שהוא טרי, אלא מסתיר את העובדה שהיתה בולטת לפני כן שהוא אינו טרי.

12. כן מפורש בגמ' חולין דף צד ע"א, שמבואר שם שאסור למכור סנדל של בהמה שמתה בכלל של חיה שחוטה וכן למכור או לתת לנכרי בשר טריפה כאילו היא שחוטה.

13. מקור הדין הוא בגמ' חולין דף צד ע"א "לא ימכור אדם לחבירו סנדל של מתה בכלל של חיה שחוטה מפני ב' דברים: א' שמתעהו וא' מפני הסכנה". ופירש"י "שמתעהו – גונב דעתו", וכתב שיש חיסרון בסנדל של נבלה ש'אין עורה חזק כשל בריאה שחוטה", והיינו שאין זה עור מסוג מעולה. וכן נפסק בטור ושו"ע סי' רכח סעיף ח. וכתב הב"ח «המשך בעמוד הבא»

מחודש, ולשפץ אותו שיראה חדש, אפילו אם מבקש מחיר של מוצר משומש בלבד, אם אנשים מקפידים על כך¹⁴.

5. אם המוכר מבקש מחיר של סוג א', עבור מוצר שהוא סוג ב', יש איסור אונאת ממון בנוסף לאיסור גניבת דעת¹⁵. אולם, מותר למוכר לייפות מוצר משומש כדי שיראה יותר יפה, אם עדיין יהיה ניכר שהוא משומש, ואפילו אם מעלה את המחיר של המוצר לאחר הייפוי ביותר מעלות הייפוי¹⁶. ומסתבר שאם יודיע לקונה שהוא משומש, מותר לייפות אפילו אם לא יהיה ניכר¹⁷. ולכן, המוכר דירה יכול לצבוע אותו ולשפץ אותו לפני המכירה, אם אינו מסתיר בעיות רטיבות וכדומה, גם אם מעלה את המחיר ביותר מעלות השיפוץ.

6. הרבה פוסקים מתיירים להסתיר מום (שאינו מבטל את המקח), אם

בסק"ז "ונראה דאפילו אינו נוטל ממנו אלא דמי מתה אפילו הכי איכא טעות כיון דאינו חפץ בשל מתה כלל דכוותיה", והובאו דבריו גם בכנסת הגדולה הגהות הטור ס"ק כא, הרי שאיסור גניבת דעת אינו תלוי במחיר, אלא שאנשים מקפידים לקנות סוג א' במחיר יקר ולא סוג ב' במחיר זול.

14 מקור הדין הוא במשנה ב"מ דף ס"א, "אין מפרכסין לא את האדם ולא את הבהמה ולא את הכלים". ובגמרא שם ע"ב הקשה על אמוראים שלכאורה עשי בניגוד למבואר במשנה, ותיירצה "לא קשיא הא בחדתי הא בעתיקי". פירש רש"י "בעתיקי – שגונב את העין שנראים כחדשים", והיינו שהאיסור במשנה הוא לעשות מעשה שסחורה ישנה תיראה כחדשה, וכתב המאירי "ואפילו מכרה בדמים קלים (זול), מכל מקום יש כאן גניבת דעת". אמנם בחידושי הריטב"א ובשיטה מקובצת בשם הראב"ד פירשו את החילוק בין חדתי לעתיקי: "בחדתי שרי שאינו מעלה בדמיו אלא דמי האומנות בלבד, ואין אותו אומנות מועלת לו אלא דקפיץ עליה זבינא, אבל בעתיקי אסור מפני שמראה אותו חדש ומעלהו יותר מכדי אותו האומנות". וכן פירש הטור וכתב "ולא את הכלים לצבעים שיראו חדשים, ואין השבח שמשביחם בצבע כמו העילוי שמעלה אותם בדמים", והובאו דבריו בסמ"ע ס"ק טו. משמע שראשונים אלו סברו שהאיסור הוא על שדורש מחיר גבוה מדאי ושלא כדעת הב"ח בהערה הקודמת שאין האיסור תלוי במחיר. ותיירץ הב"ח שם, שמדובר כשאין קפיצא אם הסחורה היא חדשה או ישנה ואנשים מוכנים לקנות גם ישנה, ולכן כל האיסור הוא רק מצד המחיר, אבל אם יש קפיצא בין חדש לישן, שיש אנשים המקפידים לקנות דוקא חדש ולא ישן במחיר זול, אסור לרמות גם אם אינו מעלה את המחיר. דברי הב"ח הובאו בכנסת הגדולה שם וכן פסק הערוך השולחן בס"י רכח סעיף ה "וכן כל חפץ אסור לתקנו שיראה כחדש ולמכרו כחדש".

15 שהרי גם ללא גניבת דעת אסור לדרוש מחיר יותר יקר מהשוק, מצד איסור אונאה ולפי מה שכתבו בחידושי הריטב"א, בשיטה מקובצת בשם הראב"ד ובוטרו שהובאו בהערה הקודמת זה טעם האיסור במשנה לצבוע חפצים ישנים, שבזמנם לא היתה קפיצא על סחורה ישנה אלא על המחיר. וכן מדויק לשון השו"ע הרב בהלכות אונאה וגניבת דעת סעיף יח "הכלים אסור לצבועם שיראו כחדשים, ואין השבח שמשביחם בצבע כמו העילוי שמעלה אותם בדמים, מפני שסוברים שהם חדשים ונמצא מטעה ומאנה".

16 בגמ' שהובאה בהערה 14 מבואר שמותר לצבוע חפץ חדש, ופירש רש"י "בחדתי – מותר שאינו אלא ליפות והרוצה להוסיף על דמיהם בשביל יופים מוחל הוא", וכן כתב המאירי שם "וכן כל יפוי כלים חדשים ואף על פי שמרבה בדמיהם על כך אין אנו מקפידים יודע הוא ומוחל", וכן כתבו הטור בס"י רכח, הסמ"ע שם ס"ק טו הנותיבות שם חידושים סק"ה והערוך השולחן שם סעיף ה' ד"ל: "אבל חפץ חדש מותר לנקותו ולייפותו והוה דרך התגרים". וכן כתב בפירוש תפארת ישראל על המשנה בערך פ"ו אות לג לעניין עבד, "אבל מותר לרחצו ולסכו כדי לעורר חפץ הקונים לקנותו וה"ל להלבישו במלבושין יפין". וכן כתב בשו"ע הרב בהלכות אונאה וגניבת דעת סעיף יח "ליפותם בשאר מיני יפוי אפילו אם מתעלים בדמים יותר מן השבח שמשביחם הואיל אין כאן טעות ואונאה שהמוסיף דמים בשביל יופיין מוחל הוא מדעתו" (הלשון 'מוחל' הוא לשון רש"י, ונראה שהרב בא לפרש בדברי רש"י שאפילו אם מעלה את המחיר ביותר מעלות ההשבחה מותר, וכן כתב בהגהות על הגליון שם).

17 שאם מודיעו אין איסור גניבת דעת, וכמו שאין איסור למכור חפץ עם מום אם מודיעו, כמבואר בשו"ע ס"י רכח סעיף ו' וכן מבואר שם שמותר לפתוח חבית מכורה לכבוד אורח, אם מודיע לו שכבר מכר את היין. אמנם, בשו"ת דברי מלכיאל ח"ג ס' נד' אסר במקרה הנידון שם לחפות על מום אפילו אם מודיע לקונה. אבל ייתכן, שאינו אסור אלא אם כל רצונו של המוכר הוא לחפות על המום ולרמות את הקונה, ולכן אסר אפילו אם יודיע לקונה, כדי שלא לפתוח פתח לרמאים (עיין הערה 19), אבל בנידון דידן שהמוכר מייפה כדי המקח ימצא חן בעיני הקונים, ואין לו כוונה להסתיר שום דבר, אלא שממילא נגרם על ידי כך שהקונים יטעו, אם יודיע לקונה, מותר. בנוסף לכך, בדברי מלכיאל כתב רק שלא להנהיג כן, וכוונתו על דבר שאם יתירוהו יעשו כן הקצבים כל יום, ובזה יש חשש שפותחים פתח לרמאים, וכן שיהיו קונים שלא ידעו ויתאנו, אבל על מקרה חד-פעמי אין חששות אלו.

ידוע לכולם שכל המוכרים נוהגים לעשות כן¹⁸. ויש מי שסובר שאסור לעשות כן, גם במקרה שיש מנהג, כיון שגורמים בכך שהקונה לא יידע את המצב האמיתי של המקח¹⁹. ועיין בדין 3 שיש מי שהתיר לעשות כן, אפילו אם אין מנהג, אם אדם מן השורה יבין שהמראה אינו מוכיח על כך שאין בו מום²⁰, אבל רבים חולקים עליו²¹. ולכן, לרוב הפוסקים אסור לצבוע דירה שיש בה רטיבות לפני שמשכירים או מוכרים אותה, אם לא מגלים את המידע לקונה או לשוכר. וכן אסור לצבוע רכב שהיה מעורב בתאונת דרכים לפני שמוכרים אותו, כדי לרמות את הקונה²².

7. אסור למתווך, שלא נעים לו לדרוש דמי תיווך מהקונה, לומר לו שהמחיר גבוה יותר בכדי לכלול גם דמי תיווך²³.

18 בגמ' ב"מ דף ס' ע"א מבואר שבזמן המשנה היתה תקופה מסוימת בשנה שהיה מותר לערוב שני סוגי יין, ובשאר ימות השנה אסור, וממשיכה הגמ' "והאידיא דקא מערבי שלא בין הגיתות, אמר רב פפא דידיעי וקא מחלי" ופירש רש"י "הכל יודעים שהוחזקו לערב". וכן כתב הרי"ף ב"ב דף מז ע"א שמותר לערב פסולת בתוך אוכל אם נהוג לעשות כן. ולכן כתב הסמ"ע בס"י רכח ס"ק טז על הדין שנפסק בשו"ע שם "אין שורין הבשר במים כדי שיראה לבן ושמן", וז"ל: "והיינו דוקא במקום שאין המנהג כן, אבל אם המנהג של הקצבים לשרותו כדי שיראה לבן מותר, דאין מאנה בו דהרי הכל יודעין דדרך הקצבים לשרותו". ובנותיבות חידושים סק"ו כתב וז"ל: "אבל אם המנהג של הקצבים לשרותו והכל יודעים מותר לשרותו". ונראה מלשונם שצריך שכולם יודעים שכך המנהג, ולא די במה שהקצבים נהגו כן, וכן הוא לשון הערוך השולחן שם סעיף ה "כיון שהכל יודעים שדרך לעשות כן" וכן כתב בסעיף ח לעניין שמותר לערב מים ביין אם כולם טועמים, שדוקא אם כולם טועמים, ולא די בהרבה. וכן הוא לשון השו"ע הרב בהלכות אונאה וגניבת דעת סעיף יט "יש מי שמתיר, לפי שאין כאן אונאה, כיון שהכל יודעים ממנהגם". ועיין עוד בהערה הבאה.

19 בשו"ת דברי מלכיאל ח"ג ס' נד חולק על הסמ"ע וסובר שיש איסור גניבת דעת כשמתסירים מומין גם אם כולם רואים. וז"ל: "וגם מסברא ולע"ז שיהא אסור לעשות זה, דהא עיקר האיסור שיש בזה גניבת דעת, שעל ידי זה אין ניכר כחשות הבשר ופחיתות ערכו, ומה לנו במה שידוע שדרכם כן... ולא דמי להא דמעריבין מים בין הגיתות, שהו ידוע דהוי יין מזוג במים, דעיקר האיסור לערב הוא שלא יחשוב הקונה שהוא יין גמור, ולזה בידוע שנתערב בו מים שרי. אבל במשביח סחורתו בדבר שאינו שבח אמיתי, ודאי אסור". והיינו שבמקרים של הגמרא והרי"ף שהובאו בהערה הקודמת לא מסתירים שום מומים, מה שאין כן בנידון של הסמ"ע מסתירים מומים וזה אסור. וממשיך שאפילו אם יודיע המוכר לקונים, אסור להנהיג היתר כדי שלא לפתוח פתח לרמאים לרמות, וגם שיש לחשוש שיהיו קונים שלא ידעו. גם השו"ע הרב שם לאחר שהביא דעת הסמ"ע כתב בסוגריים "ושומר נפשו ירחק מזה, כי אף על פי כן יש לחוש שיסבור הקונה שהוא שמן באמת, שהרי יש הרבה שמנים בעולם, ובשביל כך עושים כן כל הקצבים". וכן בפירוש בית יעקב על שו"ע שם דחה קצת את ראיית הסמ"ע והסכים במפורש עם הדברי מלכיאל.

20 עיין הערה 9 שכן פסק בשו"ת אגרות משה י"ד ח"א ס' לא. האגרות משה אינו מציין לסמ"ע שהבאנו בהערה 18, שאם כל הקצבים עושים כן מותר, אולם לכאורה מדברי הסמ"ע משמע שלא כדבריו, שהרי הסמ"ע מתיר מכיון שאין מאנה בו, ולפי האגרות משה היה די במה שאדם סביר אמור לשאול, וממילא מותר אפילו אם הוא מתאנה בגלל שאינו שואל, והרי דבר שנהוג וכולם יודעים ודאי שהוא אמור לשאול ואף על פי כן הצריך הסמ"ע שיהיה בגדר ש"אין מאנה בו". ואפשר שדברי הסמ"ע אמורים רק בדבר שהמיעוט שאינם יודעים מהמנהג, גם לא עולה על דעתם לשאול ועל כך הוצרך לומר שכולם יודעים מהמנהג.

21 עיין בהערה 10. וכל שכן שהפוסקים שהובאו בהערה 19 יאסרו במקרה שידוע שיש תמימים שיתאנו.

22 לפי האגרות משה, מסתבר שבמקומות ששייך שיש רטיבות בדירה, אין איסור להסתיר, כיון שהקונה או השוכר אמורים לשאול על כך. אבל לפי דעת הדברי מלכיאל יהיה אסור גם אם מודיע שיש רטיבות.

23 כן פסק בשו"ת אבן ישראל ח"ט ס' קנד משני טעמים. (א) איסור גניבת דעת, שהקונה יחשוב שהמתווך עושה לו טובה ואינו גובה ממנו דמי תיווך, ובאמת אינו כן. ויש איסור גניבת דעת לקבל החזקת טובה לשואל, כמבואר בגמ' חולין דף צד ע"א. (ב) "חשש גזילה" כיון שדמי תיווך אינם קבועים ולפעמים הלקוחות מתמקחים עם המתווך על דמי תיווך יותר זולים, ובדרך זו יוצא שלא היתה לקונה האפשרות להתמקח. ונראה שסובר שכיון שיש אנשים המקבלים הנחה, לכן, מתווך שלא סיכם על דמי התיווך מראש, מגיע לו רק כפחות שבשכירים, ולכן אינו יכול לקחת יותר מהמחיר המינימאלי שלקוחות משיגים לאחר התמקחות. ואם המתווך מוציא מהקונה בערמה יותר מכך, הרי זה גזל.

מקורות:

בשותפים מנהג המדינה קובע

בשותפים מנהג המדינה קובע אפילו אם הוא שונה מהדין, כמבואר במשנה בתחילת ב"ב "השותפין שרצו לעשות מחיצה בחצר... הכל כמנהג המדינה". וכן נפסק בשו"ע חו"מ סי' קעו סעיף י' "המשתתף עם חבירו בסתם, לא ישנה ממנהג המדינה". הטעם לכך הוא, משום שעל דעת כן נשתתפו. ובנוסף לכך, חז"ל תקנו שכן יהיה הדין בין שותפים שלא סיכמו אחרת. מנהג המדינה צריך להיות מנהג רחב ומפורסם, ולא מנהג של בתים בודדים, שהרי חז"ל השתמשו בשם 'מנהג המדינה' ולא בשם 'מנהג המקום' המופיע לעניין איסור והיתר.

חז"ל קבעו שלא לחלוק לפי נוסחה מדויקת, אלא בקירוב

במקום שאין מנהג מצינו בחז"ל שקבעו דרכים כיצד לחלוק. אולם יש לדעת שבעניינים אלו אין אפשרות לקבוע נוסחה מדויקת כיצד לחלק את ההוצאות בין השותפים, אלא שחז"ל והפוסקים נקטו את הדרך הפשוטה הנראית הגיונית ביותר לפי שיקול הדעת, כיצד לחלוק. ישנן הוצאות שנחוצות להצלת נפשות שחז"ל קבעו לקבוע לפי נפשות, ומשפחה גדולה משלמת יותר ממשפחה קטנה. וישנן הוצאות הנחוצות לשמירה על הממון מגנבים שמחלקים לפי ערך המיטלטלין שיש לכל אחד, ועשיר משלם יותר מהעני, כיון שככל שיש לעשיר יותר מיטלטלין הוא זקוק יותר לשמירה מגנבים. ואם יש צורך לשמור שלא ישרפו את הבתים, יש לשלם לפי ערך הבתים. וכן קבעו חז"ל שיש לשלם הוצאות חומה ושמירה גם לפי קירוב הבית לחומה, שכלל שהבית קרוב יותר לחומה הוא בסיכון יותר גדול שיפגעו בו. אבל כמובן, שלא ניתן לקבוע שיעורים אלו במדויק ויש לחלק לפי שיקול הדעת.

אדם שאינו נהנה אינו חייב להשתתף בהוצאות

הרמ"א בס' קסג סעיף ג מביא בשם שו"ת הרשב"א ח"א סי' אלף צא שאם צריך להוציא הוצאות שוחד כדי שיוכלו לאכול לחם או בשר, יש לשלם לפי נפשות ולא לפי ממון, כיון שהעניים והעשירים זקוקים לבשר במידה שווה. ובפתחי תשובה סי' קסג סק"ו מביא בשם שו"ת כנסת יחזקאל חו"מ סי' פד שאם העני אינו זקוק לבשר, אינו חייב להשתתף בהוצאות שוחד כדי שיוכלו לשחוט ולאכול בשר. דוגמאות נוספות מצאנו שאדם שאינו זקוק להוצאה מסוימת אינו חייב להשתתף בהוצאות בשו"ע שם סעיף ד נפסק שתלמיד חכם אינו חייב להשתתף בהוצאות שמירה, שתורתו שומרת עליו. ובסוף סעיף ו מביא הרמ"א בשם שו"ת הרא"ש כלל ו סי' ט שאם הוציאו הוצאות כדי שאנשים שהלוו לגויים בשטרות יוכלו לגבות, האנשים שאינם מתעסקים בשטרות אינם חייבים להשתתף.

לפי החוק יש לחלק לפי גודל הדירה

לפי חוק בתים משותפים יש לשלם וועד בית לפי גודל הדירה. חוק זה הוא המנהג בכל השכונות החילוניות או המעורבות. כמו כן, חוק זה מחייב גם בשכונות החרדיות שהקבלן כתב בחוזה המכר שהתקנון של הבניין יהיה התקנון המצוי, מדין תנאי שבממון. לגבי הדרך לחישוב גודל הדירה, אם הדירות הן בגודל המקורי, לפי התוכנית שהקבלן בנה, ניתן לחשב לפי האחוזים ברכוש המשותף הרשומים בטאבו לכל תת חלקה. אם היו הרחבות דירות בבנין, יש למדוד את גודל הדירות. יש בנינים שנהגו לחשב לפי מספר החדרים, מחמת הקושי לחשב את הגודל הדירה, בפרט אם היו הרחבות ללא היתר בניה שאינן מופיעות בעירייה ובחשבונות הארנונה.

1 הערת המערכת: המקורות ליסוד זה, שמנהג המדינה הוא גם תקנת חז"ל, הובאו בעלון המשפט גליון 33 עמוד ד, לעניין מנהג הפועלים.
2 חוק המקרקעין סעיף 58.

מנהג זה הגיוני, שהרי לא ניתן לדייק בדברים אלו על חוט השערה, ובבניינים שנהגו כן, המנהג מחייב.

ההיגיון העומד מאחורי החישוב לפי גודל הדירה הוא, כיון שבבניין המשמש למסחר, או דירות להשכרה פשוט שיש לחלק לפי גודל הדירה, שהרי ככל שהדירה יותר גדולה ההנאה מאחזקת הרכוש המשותף יותר גדולה. וכן גם בבניין מגורים, יש הוצאות הנדרשות להחזקת הבניין, כגון: חיזוק יסודות, תיקון נזקי מים העלולים להזיק למסד הבניין וכן תיקונים בצינורות ביוב הנחוצים לצורך שימוש בדירות, וכל הוצאות אלו יש לחלק לפי גודל הדירה, וממילא יש ההיגיון לחלק הכל לפי גודל הדירה, כדי להקל על החשבון. שהרי אם יצטרכו להוציא הוצאות לשכור מנהל חשבונות לחשב כיצד לחלק כל הוצאה במדויק יצטרכו כולם לשלם יותר.

המנהג בשכונות חרדיות לחלק לפי דירות

בשכונות החרדיות נהוג לחלק הוצאות וועד הבית לפי יחידות דיו, מקור המנהג הוא משום שבעבר היו כל הדירות בבניין בגודל כמעט אחד. אמנם, מנהג זה הגיוני אם מדובר בבניין שיש דירות של שלושה חדרים ושל ארבעה חדרים, שאין הבדל גדול ביניהם, אבל אם יש לאחד דירה בגודל של פי שלוש מדירות אחרות, אין ההיגיון להתחלק בשווה, אלא יש לחייב את בעל הדירה הגדולה לשלם יותר. כמו כן, המנהג הוא רק לגבי התשלומים השוטפים, אבל אם יש הוצאה גדולה לצורך חיזוק הבניין ומקיימים לשם כך גביה מיוחדת, יש לחלק לפי גודל הדירה.

ב. צירפו שתי דירות לדירה אחת. האם יש לשלם וועד הבית כדייר אחד או כשני דיירים, והאם יש הבדל אם הקבלן צירף אותם או הדייר?

תשובה: אם מחלקים דמי וועד בית לפי שטח הדירה, אין הבדל בין שתי דירות קטנות לדירה אחת גדולה. אבל אם מחלקים לפי יחידות דיו, תלוי, אם צירף שתי דירות רגילות, כיון שיש לו דירה גדולה משמעותית, הרי הוא חייב לשלם פי שנים משאר הדיירים, שהרי החלוקה לפי יחידות היא רק כשאין הבדל גדול בין הדירות. אם היו לו שתי דירות קטנות במקצת ועשה מהן דירה אחת גדולה במקצת, כגון שרוב הדירות בבניין הן של ארבעה או חמישה חדרים, לדייר זה היו שתי דירות של שלושה וצירף אותן לדירה אחת של ששה, אם הדייר צירף בעצמו עליו לשלם פי שנים ואם הקבלן צירף, הרי הוא חייב לשלם על דירה אחת. ואם צירף שתי דירות קטנות לדירה אחת ועכשיו יש לו דירה בגודל רגיל, הרי הוא חייב לשלם על דירה אחת בלבד, שהרי הן לפי חישוב גודל הדירה והן לפי חישוב יחידות הוא שווה לשאר השכנים.

ג. דירה אחת שחולקה לשתי יחידות דיו, כמה יש לשלם עליה?

תשובה: אם היתה לו דירה גדולה ביותר וחילק אותה לשתי דירות רגילות, יש לשלם כשתיים. אם היתה לו דירה רגילה וחילק אותה לשתי קטנות בפיצול פנימי, מבלי לפתוח שתי דלתות לחדר המדרגות, כיון שיש גם קצת טענה שהוא מרבה דיורין בבניין, יש לשלם יותר מבעל דירה אחת, אבל לא כשתי דירות, אלא כדירה וחצי.

ד. מחסן או חניה שהפכו אותם לדירה. האם דירה זו חייבת בתשלום וועד הבית?

תשובה: יש לשלם לפי גודל היחסי לשאר הדירות בבניין, כיון שיש הבדל משמעותי בין גודל המחסן לגודל דירה, וגם זה רק על הוצאות שדיירי דירות אלו נהנים מהם, ועל הזמן שהתגוררו בהם. זאת משום שאת בעלי החניות והמחסנים לא ניתן לחייב מטעם שעל דעת כן השתתפו, שהרי שטחים אלו אינם מיועדים למגורים, ולכן לא ניתן לחייב אותם אלא על השימוש בפועל בלבד.

ה. דייר שסתם את הכניסה לדירתו מחדר המדרגות ופתח לעצמו כניסה פרטית מגינתו, האם חייב בתשלום וועד בית בכל הקשור לנקיון ותחזוקת חדר המדרגות?

« המשך בעמוד הבא »

תשובה: באיזורים מעורבים שנוהגים לפי החוק, חייבים לשלם אף לאחר הניתוק. באיזורים חרדיים, הרי הוא יכול לנכות מה שחוסך בהוצאות בכך שאינו משתמש. ויש מקומות שנהוג שניתן להתנתק ולהפטר לגמרי מהשתתפות בהוצאות. מקורות:

שותפות לעולם ללא אפשרות חלוקה

בשו"ע חו"מ סי' קעו סעיף טו נפסק "השותפין שהתנו ביניהם שיעמדו בשותפות זמן קצוב, כל אחד מהם מעכב על חברו, ואינו יכול לחלוק עד שיגיע הזמן". עוד מצינו בשו"ע או"ח סוף סי' קנד שנפסק "בני כרך שקנו ספר תורה והתנו שאם יצא אחד מהכרך שהנשארים יתנו לו חלקו, והוקרו הספרים, אם יצא אחד מהם אין נותנין לו אלא מה שנתן בלבד". ובמשנה ברורה ס"ק נז כתב בשם הט"ז "ובלא התנו אין צריך ליתן לזה שהולך כלום דהא קנו אותה אדעתא שתשאר פה".

לפי זה בבית משותף, השתתפו על דעת להיות שותפים כל עוד שהבית קיים, לכן מצד הדין לא ניתן להתנתק. אבל בבניינים רבים נהוג שניתן להתנתק, כגון שכל דייר משתתף רק בתחזוקה של צינור הביוב שהוא משתמש בו, ולכן לא ניתן לומר שהשתתפו על דעת שלא להתחלק לעולם והרי הוא יכול להתנתק. כמו כן, גם במקומות שאין מנהג כזה, הרי הוא יכול לנכות מה שהוא חוסך לדיירים מכך שאינו משתמש. באיזורים מעורבים שנוהגים לפי החוק חייבים לשלם הכל אף לאחר שמתנתקים.

ו. האם ניתן להתנתק מצנרת ביוב ישנה של הבנין, או מהסקה מרכזית?

תשובה: בצנרת ישנה נהוג שניתן להתנתק. בהסקה מרכזית יש לברר את המנהג.

ז. האם בעלי דירה שנשארה ריקה ולא הושכרה במשך חודש, חצי שנה או שנה חייבים בתשלום וועד הבית?

תשובה: בשו"ע סי' קסא סעיף ב נפסק "מי שיש לו בית בחצר ואינו דר עמהם, חייב לעשות עמהם דלת נגר ומנעול, אבל לא שאר דברים". הכלל הוא שהוא חייב להשתתף בדברים הנהוגים בכל חצר, אבל לא בדברים הקשורים לשימוש. לפי זה ניתן לחייב אותו לשלם הוצאות החזקת הבנין, כגון תיקונים, סיווד וזיפות, וכן על חלק מהוצאות הניקיון הנחוצות לשמור על מצב הבנין, אבל לא על הוצאות נקיון וחשמל הקשורים לשימוש. מקובל לחייב בשישים אחוזים מדמי וועד הבית, כיון שקשה לחשב במדויק.

כל זה אם הוא לא היה בדירה למשך חודש שלם, אבל אם הוא היה בתחילת החודש או בסופו, עליו לשלם על כל החודש.

ח. בבניין חדש שחלק מהדיירים כבר קיבלו מפתח, אבל עוד לא באו לגור, האם חייבים בוועד הבית?

תשובה: אם הוא משפץ או מביא פועלים לדירתו, הרי הוא חייב לשלם תשלום מלא. אבל אם הדירה ריקה לגמרי הרי הוא חייב לשלם על הוצאות החזקת הבנין בלבד, שהרי הוא אינו שונה מדייר שכבר נכנס לדירה והשאיר את הדירה ריקה.

ט. ואם עוד לא קיבלו מפתח האם הקבלן חייב בתשלום וועד הבית?

תשובה: הדייר פטור מלשלם והקבלן חייב לשלם הוצאות החזקת הבנין בלבד.

י. על מי מוטל לשלם לוועד בית בדירה מושכרת, על השוכר או על המשכיר?

תשובה: השוכר חייב לשלם, כיון שהוא המשתמש, אבל אם השוכר לא שילם, ניתן לתבוע מהמשכיר את מלוא התשלום, כיון שהוא שותף בבנין, והוא גם נחשב כמשתמש ונהנה מהשירותים בבנין, כיון שהוא מעמיד אחרים ליהנות במקומו.

יא. לפעמים גובים גבייה חד-פעמית עבור תיקון יקר שיש לעשות בבנין, האם על השוכר להשתתף בזה או על המשכיר? ואם המשכיר חייב, כיצד ינהגו כאשר הסכום הקבוע של וועד בית כולל גם סכום כסף שציטבר

בקופת הוועד עבור החזקת הבנין?

תשובה: הוצאות של החזקת הבנין, כגון: סיווד, זיפות, החלפת צינורות מים וביוב, המשכיר חייב לשלם ולא השוכר. ואפילו אם הוא שוכר את הדירה לעשר שנים, מכל מקום כיון שהמשכיר חייב לתקן בלאי סביב בדירה, הרי הוא חייב גם לשלם הוצאות אלו ברכוש המשותף.

אם וועד הבית גובה כל חודש תוספת של עשרה שקלים או כל סכום קבוע אחר, עבור קופה להוצאות חד פעמיות, המשכיר חייב לשלם חלק זה, כיון שזה חלק מסוים וידוע. אבל אם העודף שנשאר נכנס לקופה של הוצאות חד פעמיות, ואין גבייה של תוספת מיוחדת לכך, השוכר חייב לשלם.

יב. האם דיירי קומת קרקע צריכים להשתתף בחלק התשלום המיועד להוצאות המעלית?

תשובה: בשכונות חילוניות או מעורבות, או אם רשום בחוזה המכר שהתקנון של הבנין יהיה התקנון המצוי, כל הדיירים חייבים לשלם עבור המעלית, כיון שהיא לצורך רוב דיירי הבנין. המנהג בבני ברק, ולאחרונה התחיל להתפשט אף בשכונות חרדיות בירושלים, שאם הדייר בקומת כניסה אין לו שום צורך להשתמש במעלית, אלא אם הוא רוצה להגיע לאחד השכנים שלו, אין הוא חייב לשלם על המעלית. אך אם יש קומת חניה ואף הדייר בקומת כניסה יש לו אפשרות להשתמש כשהוא רוצה לעלות מקומת החניה, או דייר בקומת חניה שלעיתים נכנס מקומת הכניסה, הרי הוא חייב לשלם. כל זה כלפי החלק של הפעלת המעלית, אבל על הביטוח של נזקי צד שלישי, גם דייר בקומת כניסה חייב לשלם, כיון שהחוק מטיל אחריות של נזיקין אף עליו. מקורות:

באלו מקרים המיעוט חייב להשתתף בהוצאות שאינו זקוק להן

הרמ"א בחו"מ סי' קסג סוף סעיף ג פוסק "כל צרכי העיר, אף על פי שמקצתן אינן צריכין, כגון בית חתנות או מקוה וכדומה, אפילו הכי צריכין ליתן חלקן", המקור הוא בשו"ת מהר"י מינץ סי' ז. לעומת זאת, בסוף סעיף ו פוסק הרמ"א "יש אומרים שאם הוצרכו להוציא הוצאות שיעזור להם השר עם שטרי חובותיהן, אותם שאינם נושאים ונותנים בשטרות אין חייבין ליתן לזה", המקור הוא שו"ת הרא"ש כלל ו סי' ט. ומוסיף הרמ"א "ועיין לעיל סוף סעיף ג' סימן זה". הסמ"ע בס"ק לב עומד על הסתירה וכתב "נראה דוקא כל כהני דכל ישראל צריכין לבית חתנות או מקוה, אף אם אירע שיחיד אינו צריך לו מחמת זקנה או איזה טעם, אפילו הכי צריך ליתן, מה שאין כן כשהוציאו הוצאה שיעזור להן השר בענין שטרי חובות שאינו ענין כללי, משום הכי כתב מור"ם בסוף סימן זה והוא מתשובת הרא"ש דאין אחרים צריכין ליתן להם לסיוע". כוונת דבריו לחלק בין דברים שהם חלק מהעיר, שכל בני העיר הם שותפים בו וחייבים להשתתף, שאף אם אינו צריך פרט מסוים, מכל מקום הוא צריך את העיר בכללותו, לבין הוצאות שאינן חלק מהעיר אלא צורך של כמה אנשים, אין הרוב יכול את המיעוט להשתתף, כיון שהוצאה זו אינה קשורה לעיר. לכן אם יש כלב בחצר ורוב הדיירים מפחדים ממנו ומיעוטם אינם מפחדים, אין הרוב יכול לחייב את המיעוט לשלם עבור סילוק הכלב, כיון שאין קשר בין סילוק הכלב לשותפות בבנין.

הש"ך בס' קסג ס"ק יד מציין שו"ת מהר"ם אלשיך סי' נב שתלמיד חכם אינו חייב לשלם עבור הוצאות החזקת רב ומו"ץ לעיר, כיון שיוודע את ההלכות בעצמו ואינו נהנה ממנו, ומדמה לתשובת הרא"ש בשטרי חובות. וכתב שם שאם הרב פוסק גם בדיני ממונות, חייבים גם תלמידי חכמים לשלם עבור החזקתו, כיון שאם יהיה לאחד מהם ריב עם אדם אחר, לא יוכל לפסוק בעצמו ויצטרך לרב. לכאורה רב הוא חלק מהוצאות העיר, שאין עיר ללא רב, והיה מקום לחייב גם תלמיד חכם שאינו זקוק לו, וצריך עיון למה מהר"ם אלשיך פטר. ועיין עוד בשאלה הראשונה שהבאנו שענין שאינו אוכל בשר אינו חייב להשתתף בהוצאות שמוציאים כדי שיוכלו לשחוט. « המשך בעמוד הבא »

במעלית, אם יש לבניין שש קומות, המעלית היא חלק בלתי נפרד מהבניין והמיעוט שאינם צריכים אותו גם חייבים להשתתף, אבל בבניין של שלוש או ארבע קומות, המעלית איננה חלק מהבניין, לכן סבורים חלק מהפוסקים, שלא ניתן לחייב את אלו שאינם נהנים ממנה להשתתף בהוצאות ההחזקה, כיון שהשותפות בבניין אינה קשורה למעלית. ועל כל פנים המנהג בבני ברק שדיירי קומת כניסה שאין להם אפשרות להשתמש במעלית כלל, אינם משתתפים בהוצאות המעלית.

ג. כשחלק מהדיירים רוצים לצבוע את חדר המדרגות, האם צריך שכולם יסכימו, או הולכים אחר הרוב, או שגם אחד יכול לכופף? ומה הדין כשחלק מהדיירים רוצים לבנות מעלית?

תשובה: דברים הנחוצים לבניין ונהוגים בכל הבתים המשותפים, אחד יכול לכופף על כולם. כגון: שיהיה חשמל וניקיון בחדר המדרגות, אחד יכול לכופף. וכן לצבוע, כשחדר המדרגות נראה במצב גרוע ביותר, אחד יכול לכופף על כולם. דברים התלויים בשיקול הדעת ושאין מנהג ברור, הרוב קובע. במעלית לא ניתן לחייב את המיעוט שאינם מעוניינים להשתתף, אבל ניתן לחייב להקצות מקום.

מקורות: מבואר במשנה פאה תחילת פרק ד "הפאה ניתנת במחובר לקרקע, בדלית ובדקל בעל הבית מוריד ומחלק לעניים, רבי שמעון אומר אף בחליקי אגוזים, אפילו תשעים ותשעה אומרים לחלק ואומר לבוז לזה שומעין שאמר כהלכה. בדלית ובדקל אינו כן אפילו תשעים ותשעה אומרים לבוז ואחד אומר לחלק לזה שומעין שאמר כהלכה". ביאור המשנה הוא שמעיקר הדין אין בעל השדה מחלק פאה, אלא כל העניים בוזזים. יש מיני פירות שחז"ל תיקנו שיש לחלק כדי שלא יריבו העניים. בדבר שהדין נותן לחלק, אף היחיד יכול לדרוש שיעשו כן, וכן בדבר שהדין נותן לבזוז אף היחיד יכול לדרוש שיעשו כן.

מאידך, מצינו ברמ"א סי' קסג סעיף א שבכל צרכי ציבור הולכים אחר הרוב, כיון שאם לא כן, לעולם לא יוכלו לעשות שום דבר לצורך הרבים. לכן נראה, שדברים נחוצים הנהוגים בכל בית משותף, היחיד יכול לחייב את כולם. אבל דברים התלויים בשיקול הדעת, כגון מתי בדיוק לצבוע, או באיזה צבע, הרוב קובע.

ישנם דברים שהרוב אינו יכול לחייב את המיעוט להשתתף בהוצאות, אבל יכול לחייב אותם שלא לעכב עליהם לעשות על חשבונם. כגון להתקין מעלית בבניין של ארבע קומות, הרוב אינו יכול לחייב את אלו שאינם מעוניינים להשתתף, אבל המיעוט שאינו מוכן להשתתף בהוצאות אינו יכול לעכב על הרוב להתקין מעלית, על אף שהיא 'גוזלת' משטח הרכוש המשותף.

יד. נודע לנציג וועד הבית האחראי על הניהול שאין תשתית הארקה לבניין, האם זכותו של הנציג לבצע את התיקון בכסף של קופת הוועד, מבלי להודיע לשכנים. והאם שכן אחד יכול לכופף לעשות זאת?

תשובה: דבר שיש בו משום סכנה, היחיד יכול לכופף את כולם. הנציג יכול להתקין הארקה על חשבון הקופה, מבלי לשאול לשכנים, כיון שהוא שליח של הדיירים לנהל את הבניין כפי המקובל. כמו כן, גם דייר אחד יכול להתקין הארקה ולדרוש את ההוצאות מוועד הבית, כדין שותף שרשאי להוציא הוצאות לטובת השותפים (עיין שו"ע סי' קעח סעיף ג), אלא שדייר שאינו נציג הוועד שישכור את שירותיו של חשמלאי יקר, יכולים שאר השכנים לטעון שאין לו סמכות לכך והפרש המחיר שבין חשמלאי זול לבין החשמלאי שהוא שכר ייפול עליו. אבל אם נציג וועד הבית ישכור חשמלאי יקר, אם שיקול דעתו היתה סבירה, קופת וועד הבית תספוג את ההפסד.

טו. מה הדין כשחלק מהדיירים סובלים מלכלוך של יונים במרפסות, ורוצים להתקין מתקן קוצים על הגג, כדי שהיונים לא יוכלו לעמוד על

הגג, ושאר הדיירים אינם מעוניינים בזה, האם חייבים כולם להשתתף בהוצאות?

תשובה: אם מקובל בכל הבניינים באיזור להתקין מתקן על הגג נגד קוצים, הרי זה חלק מהבניין וניתן לדרוש שכולם ישתתפו בהוצאות. אבל אם לא נהוג בכל בית, גם אם רוב הדיירים סובלים מהלכלוך, הוצאה זו אינה קשורה לשותפות בבניין ולא ניתן לחייב שכנים שאינם סובלים מהלכלוך להשתתף בהוצאות, כמו שכתבנו בשאלה יב לעניין הוצאות לסלק כלב מהחצר.

לגבי אם בנין אחד תובע בנין אחר להתקין מתקן כזה, אם הסבל מהיונים הוא גדול וכל הבניינים באיזור מתקינים מתקן זה ורק בנין אחד הוא מוזנח ולא מתקינים, נראה שתלוי במחלוקת הרמ"ה והבית יוסף שמביא הרמ"א בסוף סי' קנה, אם ניתן לדרוש ממי שמשאיר את ביתו פתוח לגנבים שידגור כדי שגנבים לא יוכלו להיכנס מביתו לבתים אחרים. אבל אם לא כל הבניינים מתקינים מתקן כזה לא ניתן לדרוש לעשות כן, שלא מצינו שניתן לדרוש מבעל חצר אחרת לסלק עורבים כשיש סבל מהם לשכנים, אלא אם הוא מתעסק בדם, שהוא עושה פעולה מיוחדת שמביאה את העורבים, כמבואר בשו"ע סי' קנה סעיף לט, אבל לא כשעורבים באים מהגג שלו.

טז. כיצד יש לנהוג בהשתתפות בזיפות או תיקון צנרת, האם כל עמודה תתקן בחלק שלה בנפרד, או כל הבניין יחד, אף שעמודה אחת אינה סובלת כעת, ומה הדין כשיש כמה כניסות? ומה הדין בתקלה בצינור ביוב בקומה ג', האם גם הדייר בקומה ד' והדייר בקומה ב' חייבים לשלם?

תשובה: המנהג הוא שכל הדיירים, אף דיירי הקומות התחתונות, משתתפים בזיפות הגג. טעם המנהג אינו משום שהנזק יכול להגיע גם לקומות התחתונות, אלא משום שהגג הוא משותף ובעלי הגג חייבים למנוע שלא יגיע נזק לאחת מהדירות. [מאותו טעם, גם אם הגג מוצמד לאחת מהדירות, או בעל מרפסת, חייבים הבעלים לזפת בעצמם, כדי שלא יגיע נזק מרכושם לדירה אחרת.] לכן חייבים כל בעלי הרכוש המשותף לשלם הוצאות הזיפות. שכן אינו יכול להפקיר את חלקו בגג כדי להיפטר מהתשלום, כיון שהוא משתמש בגג.

לגבי צנרת ביוב המשמשת רק חלק מהדיירים, מצד הדין לא ניתן לחייב את אלו שאינם משתמשים להשתתף, וכמו שכתבנו בשאלה יב לעניין מעלית. אבל לפי החוק, וכך המנהג בהרבה בתים וכן ראוי להנהיג, כל הדיירים משתתפים יחד.

אבל, גם בבניינים שנהוג שכל עמודה מתקנת את הצנרת שלה, כל דיירי העמודה המחוברים לצינור חייבים להשתתף. גם דיירי הקומות התחתונות חייבים להשתתף מצד הדין, כיון שצינור ביוב חייב להיות פתוח מלמעלה לאויר, כדי שיהיה תקין. והדין הוא שכל הוצאה שיש בה צורך להרבה אנשים, כולם חייבים להשתתף יחד, כמובואר בנתיבות סי' קעח סק"ג. ואף שדייר אחד סובל יותר מהסתימה משאר הדיירים, והתיקון יותר נחוץ בשבילו, אין זה פוטר את שאר הדיירים הזקוקים לתיקון להשתתף. ואם הסתימה היא בין הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, כך שידוע בוודאות שהנזק מגיע מהדייר בקומה העליונה, ניתן לדרוש שבעל הקומה העליונה ישלם בעצמו. אבל אם יש לו ילדים, לא ניתן להוכיח שהנזק הגיע מגדול שחייב על נזקים.

אם יש כמה כניסות בבניין, אם מדובר בבניין אחד עם גג אחד, הרי זה כמו שתי עמודות וכולם צריכים להשתתף ביחד, כל עוד שלא הוחלט על חלוקה. אבל יש בניינים נפרדים שנבנו על מגרש אחד ורשומים בטאבו כחלקה אחת, ואם שכן אחד רוצה לבנות במגרש הוא חייב לקבל את רשות כל הדיירים, מכל מקום בכל הקשור לבניינים מבפנים וכן זיפות הגגות, מקובל להתנתק ושכל בניין מטפל בחלק שלו בנפרד.

יז. תיקוני נזילת מים, כאשר הנזילה היא לאחר הפיצול מהצינור המרכזי

« המשך בעמוד הבא »

ולפני השעון הפרטי של הדייר, שאז כל הדיירים משלמים על המים ההולכים לאיבוד, אבל הנזק הוא ברכושו הפרטי של הדייר, מי חייב לתקן? תשובה: הדייר בעל הצינור חייב לתקן, ואם לא תיקן, הרי הוא חייב לשלם לשכנים את הצריכה המשותפת שהם חויבו מדינת דגרימ, וכדין מחיצת הכרם שנפרצה ועל ידי כך ייאסר שדה התבואה הסמוכה באיסור כלאי הכרם, שאומרים לבעל הכרם לגדור, ואם לא גדר הרי הוא חייב לשלם את הנזק, כמבואר בב"ק דף ק ע"א.

יח. מה הדין אם דייר אינו זוכר אם פרע את חובו והנציג האחראי על הקופה זוכר או אינו זוכר? או להפך שהאחראי אינו זוכר והדייר טוען ששילם בוודאות?

תשובה: הדין הוא ככל טוען ונטען המבואר בשו"ע סי' עה, שאם טוען איני יודע אם פרעתי והתובע טוען ברי שלא פרע, הרי הוא חייב, אם שניהם טוענים שמא יש מחלוקת אם חייב לצאת ידי שמים, ואם הדייר טוען שפרע הרי הוא פטור. כדי שלא יהיו ספיקות, מן הראוי להנהיג שדייר לא יהיה נאמן לטעון שפרע אלא אם כן יש לו קבלה.

יט. האם יש לשוכר זכות בחירה באסיפת דיירים, ובאילו נושאים?

תשובה: המשכיר הוא השותף בבניין והוא זכאי להחליט איזה מנקה להעסיק וכדומה, אבל השוכר אינו שותף ואין לו זכות הצבעה. בדרך כלל, המשכיר מוכן שהשוכר ייצג אותו, כיון שהשוכר הוא המשלם בסופו של דבר, אבל אם יש ויכוח בין המשכיר לשוכר, דעתו של המשכיר קובעת.

כ. אם יש לאדם אחד בבניין כמה דירות, האם יש לו זכות של קול אחד בהצבעה באסיפה, או כמספר הדירות שיש לו? ומה הדין כשרוב הדירות שייכות לאדם אחד?

תשובה: בנושאים הגוררים חיוב כספי, אדם שיש לו כמה דירות יש לו זכות הצבעה נגד כל דירה, ואם יש לו רוב דירות הוא המחליט הבלעדית, כיון שכל החלטה מחייבת אותו יותר מכולם. וכן כתב בשו"ת צמח צדק סי' א שאלו המשלמים יותר, דעתם קובעת יותר.

כא. דייר בבניין החנה את רכבו כמה שנים במקום מסוים שאינו מיועד לחניה, האם יש לו חזקה במקום זה, ואם כן לאחר כמה זמן?

תשובה: אם החנה את רכבו מבלי להעמיד מחיצות, אין לו חזקה. כיון שאין חזקה אלא במקום שהבעלים היו אמורים למחות, ואם שותף חונה במקום שאינו מפריע לשאר השכנים, אין השכנים אמורים למחות בו ואין לו חזקה. ולכן אם לאחר כמה שנים קנה שכן נוסף רכב, וגם הוא רוצה לחנות במקום זה, עליהם להגיע להסדר של חלוקה ביניהם.

אם הוא בנה קירות סביב החניה, השותפים אמורים למחות בו, ואם לא מחו יש לו חזקה, אלא שיש מחלוקת ראשונים, אם צריך שיחזיק שלוש שנים וגם תהיה טענה שהוא קנה את המקום מכל השכנים, או שדי בחזקה בזמן מועט וללא טענה שקנה, אלא שאומר ששתיקת השותפים היא ראייה שמחלו לו. כל דינים אלו מבוארים בשו"ע סוף סי' קמ. אם החניה צמודה לדירה מסוימת, אין חזקה לאחרים על חניה זו, כיון שהיא רשומה על שמו, ואם דייר אחר קנה אותה, הרי היה נדרש להעביר אותה בטאבו.

כב. דייר הבניין נהג כמה שנים להניח את הדפנות הסוכה במקום מסוים שאינו מפריע לשכנים, ועתה בא שכן אחר ורוצה לקחת את המקום, האם שייך בזה טענת חזקה?

תשובה: כאמור בשאלה הקודמת, אם לא בנה קירות מסביב, אין לו טענת חזקה ויש להגיע להסדר כיצד להתחלק.

כג. עשו הרחבה בבנין, למי שייך הגג שמעל להרחבה?

תשובה: כיון שמקובל שכל אחד יכול לבנות במפלס שלו, הבעלים על המפלס של גג ההרחבה, הם הבעלים על הגג של ההרחבה. ואם הגג של ההרחבה מגיע עד המפלס של הגג המשותף, הגג של ההרחבה הוא גם משותף. אלא שנדרש מבעל מפלס זה להשתתף בהוצאות היציקה ואם אינו משלם אינו יכול לזכות בגג.

בית הדין ובית הוראה נתיבות חיים



כולל חושן משפט אוהל יוסף

שר גדול נפל בישראל

המומים ומזעזועים כואבים ודואבים אנו יחד עם כל בית ישראל על השמועה כי באה, נמס כל לב, רפו כל ידים וכיהתה כל רוח, בפטירת מורינו ורבינו האי גאון וצדיק מרא דכולא תלמודא, אשר לבו היה מבעית בים התלמוד, שקד על דלתי התורה ועשה לילות כימים בעיון מעמיק בכל חלקי התורה, ולא פסק פומיה מגירסא מיום עמדו על דעתו, ואיזן וחקר ועשה מטעמים לדברי הפוסקים ובייחוד לתורת בעל הקצות החושן ונתיבות המשפט, הרביץ תורה לאלפים והיה דולה ומשקה מתורת רבותיו, עין מי לא ידמע בשמוע בפטירת האי צדיק יסוד עולם אשר מיגן בתפילותיו הזכות כעבדא קמא מריה, לב מי לא ירתח בהיוודע לקיחת האי עבד ה' אשר דקדק בכל מצוה בכל פרטיה בתכלית

מרנא ורבנא מרן הגאון הגדול

רבי חיים פינחס שיינברג זצוקללה"ה
נשיא בית דין צדק לדיני מחונות "נתיבות חיים"

אשר יצאה נשמתו הקדושה והטהורה אור ליום הרביעי לסדר אדם כי יקריב קרבן לה', והובא למנוחות למחרתו במרומי הר הזיתים המקום ינחם את בנו משפחתו תלמידיו ושומעי לקחו בתוך כל ישראל, ומי שאמר לעולמו די יאמר לצרותינו די,

ומחה ה' אלוקים דמעה מכל פנים ונאמר אמן

המתאבלים מרה

רבני בית ההוראה, דייני בית הדין ואברכי הכולל